Investissement LMNP
By Revenu Pierre

BELLEVUE
Saint-Étienne (42)

Etudiants - NEORESID

NUMÉRO DE DOSSIER : 6194B

COORDONNÉES	
Résidence	BELLEVUE 82 Rue des Docteurs Charcot 42000, Saint-Étienne
Exploitant	NEORESID 185 Rue Magdeleine 13100, Aix-en-Provence 04 65 26 00 75 contact@neoresid.com
Cabinet de Syndic	REGIE LOIRE INVESTISSEMENT 1 Rue de la Marine 42170, Saint-Just-Saint-Rambert 0477473744 anthony@loire-investissement.com
Notaire programme	ETUDE FANZEL-BATAILLE 1 rue Felix Hess 54190, VILLERUPT, 03 82 24 02 11 loic.fanzel@notaires.fr
Référence cadastrale	Section LP n°45

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	36 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Montant TVA	0 €
Total TTC	36 000 €
Frais Notaire	4 500 €
Total acte en mains	40 500 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	24
Numéro d'exploitation	208
Type de lot	T1
Surface	18.15 m² Carrez
Niveau / étage	2
Balcon	Un balcon de 3m²
Parking	Non
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	160 €
Fonds de travaux (annuel)	21 €
Taxe foncière (2024)	542 €
Dont TOM remboursée	77 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	-
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	1998
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/09/2018 - 31/08/2027
Loyer annuel HT	1 802 €
Mode d'indexation	Annuelle - IRL
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Il est prudent de prévoir 1.500 € HT pour des travaux ou mobilier.	

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - ***MAJ le 04/07/2025 à 13:16***